

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA
SPIŠSKÁ NOVÁ VES

ZA ROK 2021

APRÍL 2022

Obsah:**strana**

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves	3
2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves.....	4
3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2021	6
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2021	7
5. Ročná účtovná závierka	8
6. Ostatné nefinančné informácie.....	10
7. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021	11

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves

Obchodné meno: Bytové družstvo Spišská Nová Ves („ďalej len BD SNV“)

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 00174505

Dátum vzniku: 13. 5. 1963

Právna forma: Družstvo

Predmet činnosti:

organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečenie plnení poskytovaných užívaním bytu a nebytového priestoru.

Družstvo v roku 2021 vykonávalo najmä tieto činnosti:

- zabezpečovalo a realizovalo údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytových a nebytových priestorov,
- zabezpečovalo a realizovalo údržbu a opravy bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov za úplatu,
- poskytovalo, prípadne zabezpečovalo plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov,
- investorsko-inžiniersku činnosť, obchodnú činnosť, nákup a predaj materiálu pre údržbu, opravy a modernizáciu bytového fondu a ostatnú činnosť podľa rozhodnutia predstavenstva družstva,
- montáž, opravy meracej a regulačnej techniky,
- vodoinštalácia činnosť,
- elektroinštalácie,
- maliarske a natieračské práce,
- montáž, opravy a rekonštrukcie, vykonávanie revízií vyhradených zdvíhacích zariadení, výťahov,
- revízia elektrických zariadení,
- činnosť stavebného dozoru - pozemné stavby,
- kúrenárstvo,
- zámočníctvo,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických,
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: oprava a údržba, rekonštrukcia a montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
v rozsahu:
E2 technické zariadenia elektrické s napätím do 1000 V vrátane bleskozvodov
triedy objektov:
A objekty bez nebezpečenstva výbuchu,
- administratívne služby,
- vedenie účtovníctva,
- čistiace a upratovacie služby,
- reklamné a marketingové služby,
- montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,
- skladovanie,

- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- diagnostika kanalizačných potrubí,
- čistenie kanalizačných systémov,
- prevádzkovanie technickej služby podľa § 7 ods. 1 zákona číslo 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti v rozsahu: projektovanie, montáž, údržba, revízia, oprava,
- odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach v rozsahu:
 - odstraňovanie azbestových materiálov zo stavieb bez súvisu s vnútornými priestormi slúžiacimi na pobyt ľudí, v ktorých nie je možné z technického hľadiska vytvoriť kontrolované pásmo s podtlakovým systémom,
 - odstraňovanie azbestových materiálov v interiéroch budov s použitím podtlakového systému vrátane zabezpečenia opláštenia fasády budov slúžiacich na pobyt ľudí,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby.

Zapisované základné imanie: 1 660,00 €

Základný členský vklad: 7,00 €.

2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves

Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.

2.1 Zhromaždenie delegátov BD SNV

Zhromaždenie delegátov BD SNV („ďalej len ZD BD SNV“) je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. ZD BD SNV plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze.

Schôdzu ZD BD SNV zvoláva Predstavenstvo BD SNV podľa potreby, najmenej raz do roka.

ZD BD SNV rozhoduje o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľuje ročnú účtovnú závierku a rozhoduje o tom, ako sa naloží so ziskom alebo uhradí prípadná strata.

2.2 Predstavenstvo BD SNV

Predstavenstvo Bytového družstva Spišská Nová Ves („ďalej len P BD SNV“) je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, Stanovami BD SNV a rozhodnutím ZD BD SNV vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť sa zodpovedá ZD BD SNV. Schádza sa podľa potreby, minimálne raz za mesiac, pracuje podľa schváleného plánu. Predstavenstvo BD SNV má 9 členov.

Členovia Predstavenstva BD SNV :

Mgr. Soňa Bobková	-	predseda
Mgr. Mária Peklanská	-	1. podpredseda
Juraj Karpinský	-	2. podpredseda
Janka Plencner	-	člen
Ing. Zuzana Krajňáková	-	člen

Denisa Dolníková	-	člen
Eva Liptáková	-	člen
Ing. Maroš Mihalik	-	člen
Ing. Jozef Joppa	-	člen

Rokovanie P BD SNV zvoláva, organizuje a riadi predseda P BD SNV, v jeho neprítomnosti poverený podpredseda P BD SNV.

Predseda P BD SNV sa za výkon funkcie zodpovedá P BD SNV.

2.3 Kontrolná komisia BD SNV

Kontrolná komisia BD SNV („ďalej len KK BD SNV“) je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá sa iba ZD BD SNV a je nezávislá od ostatných orgánov družstva.

KK BD SNV sa vyjadruje k ročnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku a úhrade straty družstva. KK BD SNV má 5 členov.

Členovia Kontrolnej komisie BD SNV:

Klaudia Fifíková	-	predseda
Ing. Slavomíra Nuberová	-	podpredseda
Jozef Mních	-	člen
Ing. Libor Wágner	-	člen
Mgr. Jana Bobková	-	člen

2.4 Samospráva

Členská samospráva je orgánom družstva a tvoria ju členovia družstva bytového domu alebo súboru bytových domov. Členská schôdza samosprávy, ktorú zvoláva predseda členskej samosprávy, prerokováva záležitosti v okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamuje členov s činnosťou a celkovým stavom družstva.

2.5 Riadenie bežnej činnosti družstva

Bežnú činnosť družstva organizuje a riadi riaditeľ, vymenovaný a odvolávaný P BD SNV. Riaditeľ družstva v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovno-právnych predpisov v súlade so Zákonníkom práce a je oprávnený konať vo všetkých veciach družstva, okrem záležitostí vyhradených v súlade s príslušnými právnymi predpismi ZD BD SNV a P BD SNV.

2.6 Konanie

Za predstavenstvo koná navonok predseda, v jeho neprítomnosti 1. podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda predstavenstva a 1. podpredseda, v neprítomnosti jedného z nich 2. podpredseda, resp. ďalší člen predstavenstva.

Riaditeľ družstva je oprávnený vykonávať v mene družstva všetky úkony súvisiace s organizovaním a riadením bežnej činnosti družstva v súlade so schváleným Organizačným poriadkom BD SNV, Stanovami BD SNV a internými smernicami BD SNV.

Vedenie BD SNV

Riaditeľ:

Ing. Kamil Maršalek

Námestník:

Ing. Oľívia Muchová

Vedúca práv. a byt. oddelenia: Mgr. Ivana Dunčková

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2021

BD SNV v r. 2021 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 7 832 bytov, z toho 333 bytov vo vlastníctve BD SNV (družstevné nájomné byty), 7 499 bytov v súkromnom vlastníctve.

Práca správy BD SNV v roku 2021 pokračovala v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

V rámci výkonu správy boli zabezpečované dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti (spracovanie platobných výmerov, vyúčtovanie, zmluvné vzťahy s dodávateľmi).

BD SNV pre bytové domy v správe vykonáva údržbu a opravy vlastným údržbárskym strediskom („ďalej len ÚS“) alebo v prípade nedostatočných kapacít dodávateľsky. Vzhľadom na starnúci bytový fond údržba BD SNV bola zameraná na rekonštrukcie rozvodov studenej vody, TÚV, výmeny rozvodov kanalizácie, rekonštrukcie dorozumievacích zariadení a pod. Pokračovalo sa v prácach pri zabezpečovaní úradných skúšok zdvíhacích vyhradených technických zariadení. Opravy bytového fondu boli vykonávané v profesiách: ústredné kúrenie; sanita; nakladanie s nebezpečným odpadom; výmena zvislých a ležatých rozvodov vody a kanalizácie; zámočnicke práce; rekonštrukcie elektroinštalácie a ochrany pred bleskom; elektro opravy; opravy zdvíhacích zariadení; slaboprúd – oprava zvončekov, domáca dorozumievacia technika; montáž senzorov.

V oblasti obnovy bytových domov BD SNV zabezpečovalo činnosti ako v stavebnej oblasti, tak aj v oblasti modernizácie vyhradených technických zariadení a taktiež vykonávalo v bytových domoch inžiniersku činnosť.

V roku 2021 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa Sadzobníka cien a poplatkov na rok 2021, schváleného P BD SNV. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 16,00 € bez DPH.

BD SNV vykonávalo ďalšiu podnikateľskú činnosť, ktorá pozostáva hlavne z prenájmu priestorov v areály družstva a spoločných priestorov bytových domov. ÚS BD SNV v rámci podnikateľskej činnosti ponúka služby súkromným subjektom v profesiách voda – ÚK, (montáž bytových vodomerov, rekonštrukcia kanalizačných sietí) ako aj drobnú údržbársku činnosť.

Predstavenstvo BD SNV a vedenie BD SNV v priebehu roka aktívne spolupracovalo so zástupcami vlastníkov a predsedami spoločenstiev 253 bytových domov, s ktorými riešilo aktuálne problémy spojené s výkonom správy a údržby bytového fondu.

V roku 2021 v súvislosti s nariadením vlády SR a zavedenými opatreniami proti šíreniu nákazlivej choroby COVID-19 na území SR sme nezaznamenali výrazné zníženie tržieb proti roku 2019.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. majetok a záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov účtovne evidujeme na podsúvahových účtoch, z dôvodu oddelenia majetku správcu od majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP vedieme oddelene od účtu správcu a pre každý bytový dom je zriadený bankový účet služieb a bankový účet

fondy prevádzky, údržby a opráv. Majetok vlastníkov vedieme na podsúvahových účtoch analyticky podľa bytových domov.

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2021

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy. Za rok 2021 dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške 19 746,25 € pred zdanením. Disponibilný zisk po zdanení je vo výške 13 849,06 €. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schváli Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Finančná situácia BD SNV

V účtovnej evidencii majetok BD SNV vo finančnom vyjadrení predstavuje hodnotu 3 910 453 € v členení:

- dlhodobý majetok	3 271 511 €
- zásoby	71 383 €
- finančný majetok	289 357 €
- pohľadávky	269 640 €
- ostatné aktíva	8 562 €

(časovo rozlíšené náklady patriace do budúceho účtovného obdobia)

Pohľadávky sú pravidelne sledované a sú členené nasledovne:

• Celková výška pohľadávok	269 640 €
z toho: dlhodobé	0 €
krátkodobé	269 640 €

Krátkodobé pohľadávky:

• pohľadávky za prenájom priestorov BD SNV	2 970 €
• pohľadávky za neuhradené faktúry vo výške	227 363 €
• poskytnuté preddavky vo výške	378 €
• daňové pohľadávky	30 €
• ostatné pohľadávky	39 005 €
• opravné položky	- 106 €

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti:	7 687 €
• od 1 do 30 dní	3 584 €
• od 31 do 60 dní	1 609 €
• od 61 do 90 dní	401 €
• od 91 do 180 dní	226 €
• od 181 do 360 dní	1 115 €
• nad 361 dní	752 €

Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti sú v prevažnej miere za poskytnuté služby správcom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zmysle zmlúv o výkone správy, za vykonané opravy pre iné fyzické a právnické osoby, za prenájom nebytových priestorov a ostatné pohľadávky. Opravné položky sa tvoria k rizikovým pohľadávkam, ktoré sa týkajú poskytovaných služieb BD SNV.

Pohľadávky sú vymáhané právnym úsekom. Ak dlžník nereaguje na predsúdne výzvy, resp. nedodržiava dohodnutý splátkový kalendár, pohľadávka sa vymáha prostredníctvom súdu a následne cestou súdneho exekútora.

P BD SNV môže podľa čl. 15 Stanov BD SNV rozhodnúť o vylúčení člena z členstva v bytovom družstve.

Krytie majetku je zabezpečené vlastnými zdrojmi (základné imanie, kapitálové fondy, fondy tvorené zo zisku a rezervy), cudzími zdrojmi (bankové úvery na družstevnú bytovú výstavbu).

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2021 na BD SNV pracovalo v priemere 58,58 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 33,98 a na ÚS 24,60 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 59,42 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov znížil v priemere o 0,84.

Priemerná mesačná mzda za r. 2021 dosiahla výšku 1 079,40 €, čo predstavuje priemerný percentuálny nárast oproti roku 2020 o 9,48 %.

Sociálna starostlivosť bola poskytovaná prostredníctvom Sociálneho fondu vo forme príspevku na stravovanie, dopravu, regeneráciu pracovnej sily, ako aj formou doplnkového dôchodkového poistenia.

5. Ročná účtovná zvierka

Účtovníctvo BD SNV bolo vedené v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovnou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi BD SNV.

Ročnú účtovnú zvierku prerokovalo P BD SNV a prekontrolovala Kontrolná komisia BD SNV a bola overená audítorom. V zmysle čl. 56 Stanov BD SNV ju schvaľuje Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2021

Výkaz ziskov a strát	VEUR r. 2021	VEUR r. 2020
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	1 692 156	1 610 387
Aktivácia		
Spotreba materiálu, energie a ost. neskl. dodávok	314 888	277 411
Služby	97 300	99 913
Pridaná hodnota	1 279 968	1 233 063
Osobné náklady	1 224 752	1 141 035
Dane a poplatky	12 880	12 803
Odpisy dlhod. Nehmotného majetku a hmotného majetku	19 725	24 689
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	464 485	381 987

Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	464 418	381 987
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12 447	16 860
Opravné položky k pohľadávkam	106	-45
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 969	40 303
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	28 050	31 138
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Predané cenné papiere		
Výnosové úroky		
Nákladové úroky		
Kurzové zisky		
Kurzové straty		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	4 115	4 313
Ostatné náklady na finančnú činnosť	12 419	10 719
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-8 304	-6 406
Daň z príjmov	5 897	15 710
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	19 746	24 732
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	13 849	9 022

Súvaha k 31. 12. 2021

<i>Strana aktív</i>	<i>VEUR</i> <i>r. 2021</i>	<i>VEUR</i> <i>r. 2020</i>
Spolu majetok	3 910 453	4 515 091
Neobežný majetok	3 271 511	3 743 392
Dlhodobý nehmotný majetok	2 514	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 268 997	3 743 392
Dlhodobý finančný majetok		
Obežný majetok	630 380	767 144
Zásoby	71 383	88 392
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	269 640	472 471
Finančné účty	289 357	206 281
Časové rozlíšenie	8 562	4 555

<i>Strana pasív</i>	<i>VEUR</i> <i>r. 2021</i>	<i>VEUR</i> <i>r. 2020</i>
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 910 453	4 515 091
Vlastné imanie	3 359 755	3 759 946
Základné imanie	33 321	33 565

Kapitálové fondy	3 294 507	3 699 209
Zákonné rezervné fondy	830	830
Fondy zo zisku	90 037	90 109
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-72 789	-72 789
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	13 849	9 022
Záväzky	491 942	696 446
Rezervy	30 468	30 973
Dlhodobé záväzky	69 012	73 476
Krátkodobé záväzky	170 588	309 870
Bankové úvery a výpomoci	221 874	282 127
Časové rozlíšenie	58 756	58 699

6. Ostatné nefinančné informácie

V súvislosti s nariadením vlády SR a zavedenými opatreniami proti šíreniu nákazlivej choroby COVID-19 a vojnového konfliktu na Ukrajine neočakávame v budúcom roku výrazné zníženie príjmov z dôvodu možného poklesu poskytovania služieb občanom. Mimoriadnu situáciu budeme sledovať a vyhodnocovať možnosti na vykrytie znížených príjmov prostredníctvom finančných príspevkov štátnej pomoci na podporu hospodárstva.

Po ukončení účtovného obdobia nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verne zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Bytové družstvo nevynaložilo žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja a účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Bytové družstvo na zabezpečenie a zvýšenie efektívnosti sa snaží získať výkon správy aj v ďalších bytových domoch. Za posledné obdobie dvoch rokov je vývoj v počte spravovaných bytov priaznivý. V roku 2019 oproti roku 2018 sa počet spravovaných bytov nezmenil, v roku 2020 sa oproti roku 2019 počet spravovaných bytov zvýšil o 0,6 %. V roku 2021 sa oproti roku 2020 počet spravovaných bytov zvýšil o 0,4 %.

Výsledok hospodárenia za rok 2021 oproti roku 2020 pred zdanením je nižší o 4 986 €. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozbere pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2021 očakáva v nasledujúcom účtovnom období vyrovnané hospodárenie.

Účtovná závierka v plnom rozsahu zostavená k 31. 12. 2021 a správa audítora k tejto účtovnej závierke je prílohou Výročnej správy a je zverejnená v registri účtovných závierok na webovej stránke: <http://www.registeruz.sk/cruz-public/domain/accountingentity/show/10940>

Audit BD SNV

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve podlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2021 audítorské overenie bolo vykonané audítorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Audítorská správa je neoddeliteľnou súčasťou výročnej správy.

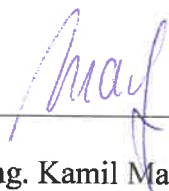
7. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2021

V zmysle čl. 56 Stanov BD SNV Zhromaždenie delegátov BD SNV rozhoduje o tom, ako sa naloží so ziskom. Návrh na rozdelenie zisku bol prerokovaný Predstavenstvom BD SNV a Kontrolnou komisiou BD SNV.

Návrh na rozdelenie zisku:

1. Do sociálneho fondu	3 000,00 €
2. Do fondu hmotnej stimulácie	10 849,06 €
S p o l u :	13 849,06 €

V Spišskej Novej Vsi, dňa 29. 04. 2021



Ing. Kamil Maršalek
riaditeľ BD SNV



Mgr. Soňa Bobková
predsedníčka P BD SNV